AG Wolfratshausen, Zuschlagbeschluss v. 18.11.2022 – 2 K 19/21

Titel:

Zuschlagsentscheidung bei mehreren bestehen gebliebenen Geboten

Normenketten:

ZVG § 49, § 50, § 51, § 58, § 67 Abs. 1 S. 1, § 69 Abs. 2 S. 1, § 70 Abs. 2 S. 3, § 72 Abs. 1 S. 1, Abs. 2, § 79, § 80 Abs. 1, § 81 Abs. 1, § 83, § 84, § 85, § 85a

ScheckG Art. 6 Abs. 3

Leitsätze:

1. Im Rahmen der Zuschlagsentscheidung ist auch die jeweilige Entscheidung über die Notwendigkeit und Wirksamkeit der Sicherheitsleistung zu treffen, sofern ein Gebot mangels Sicherheit zurückgewiesen wurde, oder zurückgewiesen hätte werden müssen. (Rn. 1) (redaktioneller Leitsatz)

2. Soll gem. § 69 Abs. 2 S. 1 ZVG Sicherheit durch einen Bankverrechnungsscheck geleistet werden, muss zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Sicherheitsleistung ersichtlich sein, ob ein wirksamer Bankverrechnungscheck vorliegt. (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)

3. Gemäß § 67 Abs. 1 S. 1 ZVG ist eine Sicherheitsleistung durch einen hierzu Berechtigten sofort nach Gebotsabgabe zu verlangen, mithin muss das Verlangen unmittelbar nach Abgabe und vor Zulassung des Gebots erfolgen, sodass das Gebot bei Nichtleistung der Sicherheit noch mit der Wirkung zurückgewiesen werden kann, dass das vorherige Gebot nicht erlischt. (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zwangsversteigerung, Zuschlag, Sicherheitsleistung, Bankverrechnungsscheck, Bieterstunde, Meistgebot, Ernstlichkeit, Verfahrensverzögerung, Gebotsabgabe

Rechtsmittelinstanzen:

LG München II, Beschluss vom 06.07.2023 – 7 T 2156/23

LG München II, Beschluss vom 17.12.2024 – 7 T 3848/23

BGH, Beschluss vom 11.12.2025 – V ZB 70/24

Tenor

1. Es bleiben folgende Rechte als Teil des geringsten Gebots bestehen:

Abteilung II des Grundbuchs:

Nr. 1:	
Wasserleitungsrecht mit Nebenrechten	
für Stadt …	
Zuzahlungsbetrag gemäß §§ 50, 51 ZVG:	0,00 €
Nr. 2:	
Geh- und Fahrtrecht	
für für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Band … Bl. … FlSt. …	
Zuzahlungsbetrag gemäß §§ 50, 51 ZVG:	0,00 €
Nr. 4:	
Gehrecht	
für für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Band … Bl. … FlSt. …	
Zuzahlungsbetrag gemäß §§ 50, 51 ZVG:	0,00 €
Gesamtsumme der bestehen bleibenden Rechte:	0,00 €

Wenn die bestehen bleibenden Rechte im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Zuschlags ganz oder teilweise nicht bestehen, hat die Ersteherin Zuzahlung zu leisten. Bei bedingten Rechten oder bei Gesamtrechten kann die Zuzahlungspflicht auch im Falle des Erlöschens nach dem Zuschlag eintreten (§§ 50, 51 ZVG).

2. Die Kosten des Zuschlags trägt die Ersteherin (§ 58 ZVG).

3. Das Bargebot ist vom Zuschlag an bis zum Verteilungstermin bzw. bis zur wirksamen Hinterlegung mit 4 % jährlich zu verzinsen (§ 49 ZVG) und mit diesen Zinsen von der Ersteherin vor dem Verteilungstermin zu

zahlen. Das Bargebot ist so rechtzeitig durch Überweisung oder Einzahlung auf ein Konto der Landesjustizkasse Bamberg zu entrichten, dass der Betrag der Landesjustizkasse vor dem Verteilungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

4. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen (§§ 49 ff ZVG).

Entscheidungsgründe

1
Aus dem Versteigerungstermin vom 11.11.2022 liegen mehrere bestehen gebliebene Gebote vor. Die Gebote sind im Rahmen der Zuschlagsentscheidung zu würdigen und festzustellen, welches der Gebote das Meistgebot i.S.d. § 81 Abs. 1 ZVG darstellt, auf welches der Zuschlag zu erteilen ist. Meistgebot i.S.d. § 81 Abs. 1 ZVG ist dasjenige Gebot, das im Versteigerungstermin mit Nennung des höchsten bar zu zahlenden Betrags wirksam abgegeben wurde (Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 22. Auflage, § 81 Rn. 8). Im Rahmen der Zuschlagsentscheidung ist auch die jeweilige Entscheidung über die Notwendigkeit und Wirksamkeit der Sicherheitsleistung zu entscheiden, sofern ein Gebot mangels Sicherheit zurückgewiesen wurde, oder zurückgewiesen hätte werden müssen (vgl. Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 22. Auflage, § 70 Rn. 11). Bei der Entscheidung über den Zuschlag ist die Rechtspflegerin nicht an vorangegangene Entscheidungen gebunden, § 79 ZVG. Bei der Zuschlagsentscheidung können weiterhin nur solche Vorgänge gewürdigt werden, welche sich aus dem Protokoll ergeben, § 80 ZVG.

2
Folgende Gebote liegen aus dem Versteigerungstermin vom 11.11.2022 vor:

- Gebot zu 3.500.000,00 € der Antragstellerin
- Gebot zu 1.800.000,00 € des Antragsgegners
- Gebot zu 4.000.000,00 € der Antragstellerin
- Gebot zu 5.000.000,00 € von Frau …

3
Die Gebote werden im Einzelnen gewürdigt wie folgt:

I. Gebot zu 3.500.000,00 € der Antragstellerin

Nach Eröffnung der Bieterstunde erteilte die Rechtspflegerin mehrere weiterführende Hinweise und Belehrungen, wobei explizit darauf hingewiesen wurde, dass diese zum Zwecke der Gebotsabgabe unterbrochen werden können. Hinsichtlich des konkreten Inhalts der Belehrungen wird Bezug genommen auf das Protokoll des Versteigerungstermins vom 11.11.2022 (Bl. 81 bis 91 d.A.). Die Rechtspflegerin schloss die Belehrungen um 10:18 Uhr ab. Um 10:20 Uhr gab Herr … als Geschäftsführer der, die Antragstellerin vertretenden, … ein Gebot über 3.500.000,00 € ab. Die Vertretungsmacht von Herrn …, sowie der … für die Antragstellerin ist – und war zu dem Zeitpunkt der Gebotsabgabe – aktenkundig.

4
Wie sich aus dem Protokoll des Versteigerungstermins ergibt, wurde um 10:34 Uhr von dem Antragsgegner Sicherheitsleistung verlangt. Die Sicherheitsleistung wurde von der Rechtspflegerin für erforderlich erklärt. Der Antragstellervertreter legte der Rechtspflegerin daraufhin einen – in Abschrift als Anlage III zu der Niederschrift des Protokolls des Versteigerungstermins genommenen – Bankverrechnungscheck vor. Aus dem vorgelegten Verrechnungscheck ergab sich nicht das ausstellende Kreditinstitut. Die Rechtspflegerin wies daraufhin das Gebot mangels Sicherheitsleistung zurück, § 70 Abs. 2 S. 3 ZVG. Der Antragstellervertreter stellte sofort klar, dass er mit der Entscheidung über die Zurückweisung des Gebots der Rechtspflegerin nicht einverstanden ist.

5
Die Äußerung des Antragstellervertreters ist als Widerspruch auszulegen, § 72 Abs. 2 ZVG. Infolgedessen ist das Gebot nicht erloschen und die Zuschlagsfähigkeit des Gebots zu prüfen.

6

Zwar stellt der übergebene Bankverrechnungsscheck keine wirksame Sicherheitsleistung dar.

7
Gem. § 69 Abs. 2 S. 1 ZVG kann Sicherheit geleistet werden durch Bankverrechnungsschecks, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sind, wenn sie von einem, im Geltungsbereich des ZVG zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten, Kreditinstitut oder der Bundesbank ausgestellt und im Inland zahlbar sind. Der Rechtspflegerin muss dabei zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Sicherheitsleistung ersichtlich sein, ob ein wirksamer Bankverrechnungscheck vorliegt. Die auf dem vorgelegten Scheck angebrachten Unterschriften konnten von der Rechtspflegerin mangels Angabe des Kreditinstituts nicht zugeordnet werden. Infolgedessen konnte durch die Rechtspflegerin bereits nicht überprüft werden, ob es sich bei der Ausstellerin um ein zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigtes Kreditinstitut handelt. Vielmehr noch konnte allerdings nicht überprüft werden, ob ein, von dem bezogenen Kreditinstitut abweichendes, Kreditinstitut den Scheck ausgestellt hat und mithin überhaupt ein wirksamer Verrechnungsscheck i.S.d. Art. 6 Abs. 3 ScheckG vorliegt. Hieran ändert auch nichts die per E-Mail übermittelte Abschrift eines gleichlautenden Verrechnungsschecks mit Bankenstempel der angeblichen Ausstellerin. Die Rechtspflegerin hat im Versteigerungstermin zu entscheiden, ob der im Original vorliegende Bankverrechnungsscheck eine wirksame Sicherheitsleistung darstellt. Sofern zurecht eine Sicherheitsleistung für erforderlich erklärt worden wäre, wäre auch die Zurückweisung des Gebots der Antragstellerin rechtmäßig erfolgt.

8
Jedoch war eine Sicherheitsleistung nicht erforderlich. Gem. § 67 Abs. 1 S. 1 ZVG ist eine Sicherheitsleistung durch einen hierzu Berechtigten sofort nach Gebotsabgabe zu verlangen. Sofort bedeutet unmittelbar nach Abgabe und vor Zulassung des Gebots, sodass das Gebot bei Nichtleistung der Sicherheit noch mit der Wirkung zurückgewiesen werden kann (§ 70 Abs. 2 S. 3 ZVG), dass das vorherige Gebot nicht erlischt, § 72 Abs. 1 ZVG (Böttcher, Zwangsversteigerungsgesetz, 7. Auflage 2022, § 70 Rn. 13). Dies ist im Versteigerungstermin jedoch nicht erfolgt. Der Antragsgegner forderte Sicherheitsleistung erst am Ende der gesetzlichen Mindestbietzeit um 10:34 Uhr. Die Gebotsabgabe erfolgte bereits um 10:20 Uhr. Demnach war eine Sicherheitsleistung nicht für erforderlich zu erklären. Dahingestellt bleiben kann, ob das – mangels sofortiger Zurückweisung – bereits zugelassen Gebot überhaupt durch die spätere Zurückweisung erloschen ist, da gegen die Zurückweisung schlüssig sofort Widerspruch erhoben wurde (s.o.) und mithin das Gebot bestehen geblieben ist. Eine mangelnde Sicherheitsleistung steht der Zuschlagsfähigkeit des wirksamen Gebots nicht entgegen.

9
Sofern ein wirksames Übergebot nicht vorliegt, stellt das Gebot der Antragstellerin zu 3.500.000,00 € infolgedessen ein zuschlagsfähiges Meistgebot dar.

II. Gebot des Antragsgegners zu 1.800.000,00 €

10
Als chronologisch anschließend abgegebenes Gebot liegt das Gebot des Antragsgegners zu 1.800.000,00 € vor. Hinsichtlich der Sicherheitsleistung ergeben sich bezüglich dieses Gebots keinerlei Bedenken gegen die Zulässigkeit des Gebots. Da das vorangegangene Gebot i.H.v. 3.500.000,00 € in dem Termin zunächst zurückgewiesen wurde und mithin dieses für das Vollstreckungsgericht nicht wirksam war, war das Gebot des Antragsgegners – ungeachtet des erhobenen Widerspruchs – als wirksames Gebot zuzulassen (vgl. Böttcher, Zwangsversteigerungsgesetz, 7. Auflage 2022, § 72 Rn. 3). Sofern allerdings, wie hier, das Vollstreckungsgericht im Rahmen der Zuschlagsentscheidung zu dem Ergebnis kommt, dass das vorangegangene Gebot tatsächlich wirksam und zulässig war, stellt ein nachträglich abgegebenes Gebot, welches das vorherige unterschreitet, kein zulässiges Gebot mehr dar. Durch die Zulassung bzw. mangels Zurückweisung ist das „Untergebot“ dennoch bestehen geblieben. Da ein wirksames und zulässiges Übergebot vorliegt (s.o.) kann jedoch nicht auf das Gebot des Antragsgegners der Zuschlag erteilt werden, § 81 Abs. 1 ZVG.

III. Gebot der Antragstellerin zu 4.000.000,00 €

11
Als weiteres Gebot der Antragstellerin liegt das, im Anschluss abgegebene, Gebot zu 4.000.000,00 € vor. Nach Abgabe dieses Gebots verlangte der Antragsgegner sofort (im oben dargelegten Sinne)

Sicherheitsleistung. Als Sicherheit wurde erneut der oben beschriebene Bankverrechnungsscheck vorgelegt, welcher aus den vorstehend bezeichneten Gründen nicht als Sicherheit angenommen und daher das Gebot mangels Sicherheitsleistung zurückgewiesen wurde. Der Antragstellervertreter äußerte auch nach der Zurückweisung dieses Gebots sofort, dass er mit der Zurückweisung nicht einverstanden sei. Dies ist als Widerspruch des Beteiligten (§ 72 Abs. 1 S. 1 ZVG) auszulegen. Das Gebot ist mithin bestehen geblieben und im Rahmen der Zuschlagsentscheidung zu würdigen.

12
Hinsichtlich der rechtlichen Würdigung der Tauglichkeit des vorgelegten Bankverrechnungsschecks als Sicherheitsleistung wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die unter II. dargelegten Ausführungen verwiesen. Da der Antragsgegner bei der Gebotsabgabe zu 4.000.000,00 € allerdings sofort Sicherheitsleistung verlangte, hätte eine Sicherheitsleistung für ein zuschlagsfähiges Gebot auch erbracht werden müssen. Eine solche wurde jedoch nicht erbracht. Das Gebot wurde mithin zurecht zurückgewiesen und stellt kein zuschlagsfähiges Gebot dar. Da das Gebot nicht zugelassen wurde, ist durch die reine Abgabe des Gebots zu 4.000.000,00 € auch nicht das Gebot zu 3.500.000,00 € erloschen (Böttcher, Zwangsversteigerungsgesetz, 7. Auflage 2022, § 70 Rn. 13).

IV. Gebot von Frau … zu 5.000.000,00 €

13
Zuletzt liegt das, im Termin im Anschluss abgegebene, Gebot von Frau … zu 5.000.000,00 € vor. Nach Abgabe dieses Gebots verlangte der Antragsgegner sofort Sicherheitsleistung. Zudem führte der Antragsgegner aus, dass das Gebot von Frau … lediglich der Verfahrensverzögerung diene.

14
Als Sicherheit wurde weiterhin der oben beschriebene Bankverrechnungsscheck vorgelegt. Wie aus dem Protokoll ersichtlich ist, räumte Frau … darüber hinaus auf Nachfrage der Rechtspflegerin ein, dass eine anderweitige Sicherheitsleistung als der vorbezeichnete Scheck nicht vorliege. Die Rechtspflegerin wies daraufhin das Gebot bereits mangels Ernstlichkeit der Gebotsabgabe, mindestens jedoch mangels Sicherheitsleistung zurück. Der Antragstellervertreter äußerte auch nach der Zurückweisung dieses Gebots sofort, dass er mit der Zurückweisung nicht einverstanden sei. Dies ist als Widerspruch des Beteiligten (§ 72 Abs. 1 S. 1 ZVG) auszulegen. Das Gebot ist mithin bestehen geblieben und im Rahmen der Zuschlagsentscheidung zu würdigen.

15
Nach Ansicht des Versteigerungsgerichts ging insbesondere aus der Aussage der Bieterin hervor, dass dieser bereits bei Gebotsabgabe bewusst war, dass ihr Gebot erneut zurückgewiesen würde. Die Bieterin ging mithin bereits bei Abgabe des Gebots davon aus, dass eine rechtliche Bindungswirkung hierdurch nicht entstehen wird. Ob allerdings ein mangelndes Willenselement zu einer ernstlichen Gebotsabgabe vorlag, d.h. das Gebot gerade im Vertrauen auf dessen Zurückweisung abgegeben wurde, kann – jedenfalls alleine aufgrund der aus dem Protokoll ersichtlichen und damit würdingungsfähigen Tatsachen gem. § 80 Abs. 1 ZVG – und muss abschließend im Rahmen dieser Entscheidung nicht festgestellt werden.

16
Vielmehr kann dahingestellt bleiben, ob es an der Ernstlichkeit der Gebotsabgabe mangelte, da in keinem Fall eine Sicherheitsleistung wirksam erbracht wurde. Hinsichtlich der rechtlichen Würdigung der Tauglichkeit des vorgelegten Bankverrechnungsschecks als Sicherheitsleistung wird zur Vermeidung von Wiederholungen erneut auf die unter II. dargelegten Ausführungen verwiesen. Auch bei dem Gebot zu 5.000.000,00 € verlangte der Antragsgegner sofort Sicherheitsleistung, weshalb eine Sicherheitsleistung für ein zuschlagsfähiges Gebot auch erbracht hätte werden müssen.

17
Selbst wäre der vorliegende Bankverrechnungsscheck als ausreichende Sicherheit angesehen worden, so wäre dieser bereits als Sicherheitsleistung für die Gebotsabgabe des Gebots zu 4.000.000,00 € durch die Antragstellerin verbraucht gewesen. Da eine Sicherheitsleistung innerhalb eines Termins für alle weiteren Gebote desjenigen Bieters weitergilt, welcher sie bei dem ersten zugelassenen Verlangen als Sicherheit für dessen Gebote vorgelegt hat, kann diese nicht mehr als Sicherheitsleistung für Gebote anderer Bieter dienen.

18

Das Gebot wurde mithin zurecht mangels Sicherheitsleistung zurückgewiesen und stellt kein zuschlagsfähiges Gebot dar. Da das Gebot nicht zugelassen wurde, ist durch die reine Abgabe des Gebots zu 5.000.000,00 € auch nicht das Gebot zu 3.500.000,00 € erloschen (Böttcher, Zwangsversteigerungsgesetz, 7. Auflage 2022, § 70 Rn. 13).

19
Unter Berücksichtigung der vorgenannten Tatsachen wurde von der Antragstellerin, namentlich der …, im Versteigerungstermin am 11.11.2022 mit dem Gebot zu 3.500.000,00 € das Meistgebot abgegeben.

20
Die Verfahrensvorschriften, so auch die Vorschriften zum Zwecke des Schutzes der Beteiligten (Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz 22. Auflage, § 81 Rn. 3) sind beachtet. Insbesondere wurde zu Beginn der Bieterstunde über die Vorschriften über das Verlangen einer Sicherheitsleistung (u.a. Zeitpunkt des Verlangens) belehrt. Mithin war der Schutz des Antragstellervertreters und des Antragsgegners diesbezüglich ausreichend gewahrt, dass beiden Parteien erkennbar sein konnte, dass ein Verlangen der Sicherheitsleistung nicht mehr möglich war. Zuschlagsversagungsgründe nach §§ 83, 85 und 85a ZVG waren nicht erkennbar und wurden in der Verhandlung über den Zuschlag auch nicht vorgetragen.

21
Der vorgenannten Ersteherin war daher der Zuschlag zu erteilen (§§ 81, 83, 84 ZVG).